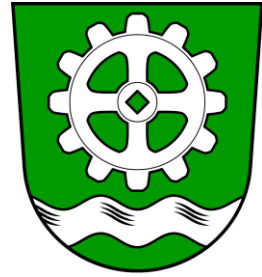


Stadt Traunreut
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äugelwald II“
Grundstücke Fl.Nrn. 536/738 und 536/729 (Teilfläche), Gemarkung Traunreut
sowie 612 (Teilfläche) und 613 (Teilfläche), Gemarkung Pierling

Begründung

Fassung: Vorentwurf

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Bearbeiter:
M.Eng. Regine Erlacher

Datum: 02.03.2026
Projekt: 25096

Marienstraße 3
83278 Traunstein
+49 (0) 861 98987-0
begs-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Veranlassung und Ziele	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.2.1	Städtebauliche Einbindung	4
1.2.2	Geltungsbereich	5
1.2.3	Bestandssituation	5
1.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.2.5	Erschließung.....	5
1.2.5.1	Verkehr	6
1.2.5.2	Trinkwasserversorgung.....	6
1.2.5.3	Löschwasser.....	6
1.2.5.4	Abwasserentsorgung (Schmutzwasser).....	6
1.2.5.5	Niederschlagswasserbeseitigung	6
1.2.5.6	Energieversorgung	6
1.2.5.7	Kommunikation	6
1.2.5.8	Abfallentsorgung	6
1.2.6	Planunterlage.....	6
1.3	Planerische Ausgangssituation	7
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
1.3.2	Regionalplan Südostoberbayern	7
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	7
1.4	Untersuchungsrahmen.....	8
1.4.1	Geologie und Topografie.....	8
1.4.2	Hochwasser.....	8
1.4.3	Schutzgebiete	8
1.4.4	Denkmäler	8
1.4.5	Altlasten	9
1.5	Bedarfsbegründung	9
1.6	Ziele und Entwicklung der Planung	9
2.	GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9

2.3	Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung	9
2.4	Immissionsschutz	10
3.	UMWELTBELANGE	10

Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, ACCON GmbH, vom 27.01.2026

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Ziele

Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat in seiner Sitzung vom 27.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ägelwald II“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 536/738 und 536/729 (Teilfläche), Gemarkung Traunreut, sowie 612 (Teilfläche) und 613 (Teilfläche), Gemarkung Pierling, beschlossen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs zu schaffen. Die Weiterentwicklung der örtlich gewerblichen Wirtschaft wird gezielt angestrebt. Dabei soll die bestehende Verkehrsinfrastruktur genutzt werden und der Betrieb in den landschaftlichen Kontext eingebunden werden.

Die BEGS GmbH, Marienstraße 3, 83278 Traunstein, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt. Die Umweltbelange wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Susanne Schuster, Im Vorderfeld 16, 83362 Surberg bearbeitet.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Traunreut. Das Umfeld ist von Gewerbe- und Industrienutzungen geprägt.

Im Süden schließt das Gewerbegebiet Ägelwald mit dem Bauhof der Stadt Traunreut an den Geltungsbereich an. Das südwestlich angrenzende Grundstück ist bisher unbeplant. Im Westen befindet sich der Standort der B/S/H/ Hausgeräte GmbH innerhalb des Industriegebiets Am Frühlinger Spitz. Das nördlich angrenzende Grundstück ist ebenfalls unbeplant. Im Osten verläuft die Ostspange Frühlinger Spitz; dahinter liegen landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen.



Abb. 1: Übersichtskarte Traunreut mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

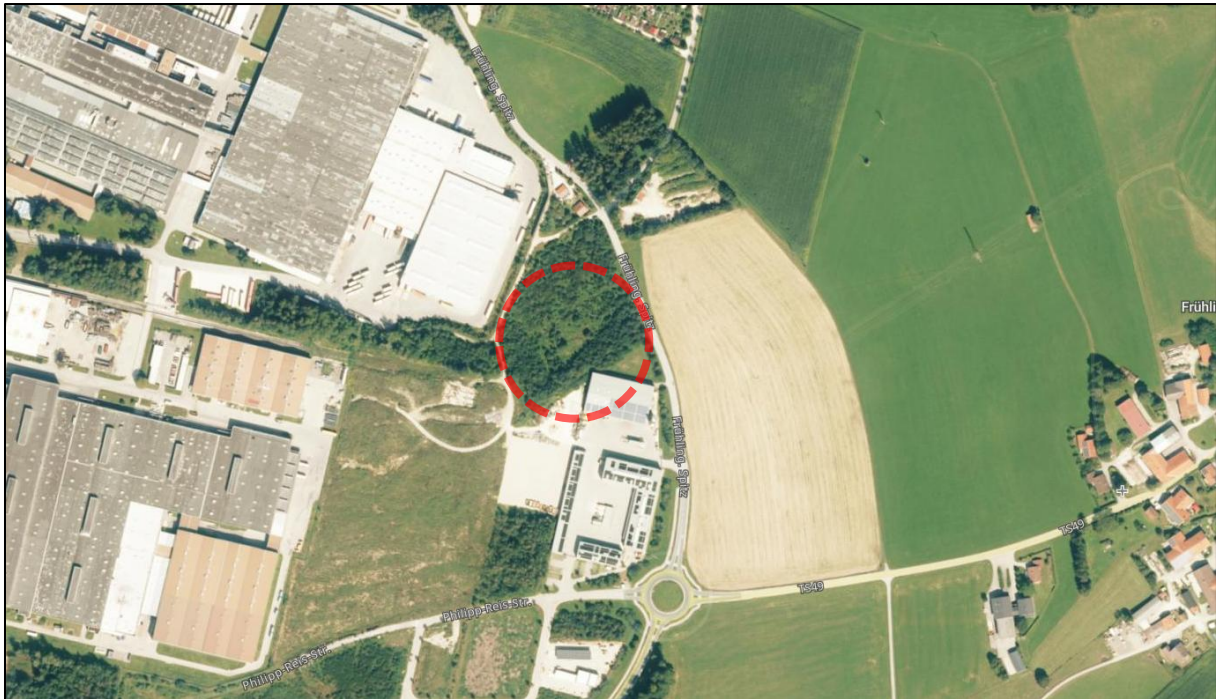


Abb. 2: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

1.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 536/738 und 536/729 (Teilfläche), Gemarkung Traunreut, sowie 612 (Teilfläche) und 613 (Teilfläche), Gemarkung Pierling, und hat eine Gesamtgröße von rd. 7.600 m².

1.2.3 Bestandssituation

Der Geltungsbereich betrifft eine unbebaute Fläche sowie teilweise Verkehrsflächen der Gemeindeverbindungsstraße Frühlinger Spitz.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch ein unbeplantes Grundstück,
- im Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße/Ostspange Frühlinger Spitz,
- im Süden durch Gewerbeflächen (Gewerbegebiet),
- im Westen durch Gewerbeflächen (Industriegebiet).

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.2.5 Erschließung

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird nach § 30 Abs. 1 BauGB die gesicherte Erschließung vorausgesetzt.

1.2.5.1 Verkehr

Verkehrstechnisch ist der Planbereich direkt an die östlich verlaufende Gemeindeverbindungstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

1.2.5.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt.

1.2.5.3 Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung sind im Zuge der weiteren Planung entsprechende Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) vorzuhalten. Die Löschwassermenge und die Leistungsfähigkeit des örtlichen Versorgungsnetzes sind zu prüfen. In der Erarbeitung des objektspezifischen Brandschutzkonzeptes sind die feuerschutztechnischen Belange mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

1.2.5.4 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden, indem es mittels Druckleitung über das Grundstück Fl.-Nr. 536/1700, Gemarkung Traunreut, geführt und in den künftigen Hausanschlussschacht gepumpt wird. Die Entwässerungssatzung der Stadt Traunreut in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen.

1.2.5.6 Energieversorgung

Es ist vorgesehen das Plangebiet an das öffentliche Stromversorgungsnetz anzubinden.

1.2.5.7 Kommunikation

Die vorhandenen Kommunikationsleitungen der Versorgungsträger können auf kurzem Weg erreicht und angebunden werden.

1.2.5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in haushaltsüblicher Art und Menge erfolgt über den Landkreis Traunstein.

1.2.6 Planunterlage

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Traunstein bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

Für die Baufläche wurde als Planungsgrundlage auch das digitale Geländemodell 5m (DGM5) der bayerischen Vermessungsverwaltung zugrunde gelegt.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Traunreut wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum bewertet. Im LEP werden u.a. folgende Ziele formuliert:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Die Planung entspricht den Zielen des LEPs.

1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Die Stadt Traunreut ist dem Regionalplan Südostoberbayern zugeordnet. In den fachlichen Zielen und Grundsätzen zum Siedlungswesen wird u.a. formuliert:

- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden.
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

Die Stadt Traunreut wird in der Raumstruktur als Mittelzentrum definiert (Karte 1). Belange und Themen der Siedlung und Versorgung, wie z.B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen oder beeinträchtigt (Karte 2). Andere Festlegungen und Ziele des Regionalplans Südostoberbayern wie Landschaft und Erholung werden nicht nachteilig beeinflusst (Karte 3).

Das vorgesehene Plangebiet steht der übergeordneten Raumordnungsplanung nicht entgegen.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Es gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut einschließlich 1. – 13. Änderung in der Fassung vom 14.01.2021. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar mit einem kleinen Anteil „Fläche für die Forstwirtschaft“ entlang der Gemeindeverbindungsstraße.

Die Teilbereiche der Randeingrünung, die gemäß Bebauungsplan anders genutzt sind, werden entsprechend der integrierten Grünordnungsplanung kompensiert.



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2021 mit Plangebiet (Quelle: Stadt Freilassing)

1.4 Untersuchungsrahmen

1.4.1 Geologie und Topografie

Den Angaben der geologischen Karte von Bayern zufolge befindet sich das Baufeld innerhalb pleistozänem Lößlehm. Das Gestein wird als Schluff, tonig, feinsandig beschrieben.

Gemäß der ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird der Baugrund mit bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert beschrieben.

Das Gelände bzw. die Topografie im Planungsgebiet weist ein Gefälle von Südwest nach Nordost auf und liegt auf einem Höhenniveau von etwa 559,5 m üNN bis 561,5 m üNN. Im äußersten Südwesten befindet sich der Rest eines ehemaligen Walls mit einer Höhe von 564,5 m üNN.

1.4.2 Hochwasser

Das Plangebiet ist im BayernAtlas nicht als Hochwassergefahrenfläche kartiert.

1.4.3 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet.

1.4.4 Denkmäler

Im Umfeld des Plangebiets sind laut bayerischem Denkmalatlas keine Denkmäler erfasst.

1.4.5 Altlasten

Seitens Grundstückseigentümer wurde eine Auskunft aus dem bayerischen Altlastenkataster beim Landratsamt Traunstein beantragt.

1.5 Bedarfsbegründung

Für die gewerbliche Nutzung der Grundstücksfläche Fl.-Nr. 536/738, Gemarkung Traunreut, besteht konkreter Bedarf eines Großhändlers für Kfz-Teile. Dieser plant für einen neuen Standort in Traunreut den Bau und Betrieb eines Verkaufs- und Lagergebäudes. Das Gebäude mit integriertem Wareneingang / -ausgang und Bürotrakt hat eine Grundfläche von ca. 2.400 m²; mit Umfeld-Gestaltung und Außenanlagen beträgt die Gesamtflächeninanspruchnahme der Neubaumaßnahme ca. 5.400 m². Auf einer weiteren Teilfläche von ca. 1.000 m² sind Batteriespeicher geplant. Insgesamt hat das Grundstück eine Fläche von rd. 6.600 m².

1.6 Ziele und Entwicklung der Planung

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft am Standort Traunreut wird gezielt angestrebt. Mit der Bebauungsplanerweiterung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Äugelwald“ geschaffen werden. Damit wird den vorbereiteten Festsetzungen des Flächennutzungsplans entsprochen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 536/738, Gemarkung Traunreut, sowie Teilflächen der Gemeindeverbindungsstraße Frühlinger Spitz (Fl.-Nrn. 536/729 (TF), Gemarkung Traunreut, 612 (TF) und 613 (TF), Gemarkung Pierling).

Es soll eine hochwertige Gewerbegebietsfläche entwickelt werden. Dazu sollen angemessen hohe Nutzungszahlen festgesetzt werden. Außerdem soll durch ein großzügiges Baufenster eine flexible Gebäudepositionierung ermöglicht werden.

2. GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird in Abstimmung auf den Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ ist nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig bis zu einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8.

2.3 Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung und zur Gestaltung der Bauten und Außenanlagen dienen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und orientieren sich am nachbarlichen Bebauungsplan „Äugelwald“.

2.4 Immissionsschutz

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbeflächen, im Norden bestehenden Wohnbebauung. Zur Gewährleistung der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte, auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe, werden für die Plangebietsfläche schalltechnische Emissionskontingente festgelegt. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Auf die schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH, Bericht Nr. ACB-0126-256046/02 vom 27.01.2026 wird verwiesen.

3. UMWELTBELANGE

Die naturschutzfachlichen Aspekte einschließlich Eingriffsermittlung und Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sind im separat erstellten Umweltbericht des Büros Umweltplanung Schuster dargestellt. Die sich aus dem Umweltbericht ergebenden Festsetzungen und Hinweise sind in die Planung eingeflossen.

Traunreut, den

Hans-Peter Dangschat, Erster Bürgermeister